

Beantwoording Raadvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan Zwartven	Datum antwoord:	29 januari 2025
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	20 januari 2025	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	Divers tijdens Commissiebehandeling		
Registratienr.:	25.01886		

Vraag

1. **Collectieve woonvorm, beheerpartij.** Is WSZ betrokken als beoogde partij voor beheer en verhuur?
2. **Erfafscheiding.** De opening van 10-20 cm is geen afscheiding voor kleine honden. Is daar een andere oplossing voor te vinden?
3. **Beheerkosten openbare ruimte.** Heeft de gemeente de gemeentelijke kosten/investeringen op lange termijn in beeld bij overdracht van het openbaar gebied?
4. **Handboek 2019.** Is getoetst of Handboek 2019 geschikt is voor toepassing voor deze locatie? Is actualisatie aan de orde?
5. **Realisatie en zekerheden sociale huur-/koopwoningen collectieve woonvorm.** Hoe ziet vervolg er uit, met name wat betreft zekerheden rondom (timing van) realisatie collectieve woonvorm, die voorziet in de vereiste 40% sociale woningbouw. Kan daar bijvoorbeeld een afspraak daar over worden aangevuld in de anterieure overeenkomst.
6. **Lotingprocedure.** Zijn er afspraken over of is er al gesproken over de procedure van de loting?
7. **Waardestijging recreatiewoningen.** Er is geen verplichte afdracht opgenomen voor het omzetten van de recreatiewoningen naar gewone woningen. Is daar iets aan te doen?
8. **Antwoorden schriftelijke vragen CDA (woningbouwprogramma).** Graag nog meer toelichting op de gegeven antwoorden op de schriftelijke vragen van het CDA.
9. **Antwoorden schriftelijke vragen VVD (collectieve woonvorm).** Is bekend welke woonvorm er komt?
10. **Intern salderen stikstof.** Heeft het schrappen van de het intern salderen van stikstof nog effect op de plannen?
11. **Planning.** Wat is er te melden over de concrete planning van het realisatieproces?
12. **Kwaliteitsberekening.** Graag meer uitleg over de compensatie en het risico voor de gemeente.

Antwoord

1. **Collectieve woonvorm, beheerpartij.**
Nee, dat wordt een andere lokale partij.
2. **Erfafscheiding.**
Deze regels zijn opgenomen vanwege de unieke locatie van het woongebied. Zoals in de beantwoording van de zienswijze is aangegeven, is naar aanleiding van zienswijzen hier een aanpassing op gemaakt. De opening mag met toepassing van gaaswerk worden gerealiseerd, zolang fauna nog doorgang heeft en hierdoor niet wordt belemmerd. Er kan uiteraard ook gekozen worden voor meer natuurlijke manieren om de opening af te scherm.
3. **Beheerkosten openbare ruimte.**
Op dit moment is dat niet gecijferd, noch voor de kosten (onderhoud), noch voor de opbrengsten (belasting, gemeentefonds). Ook deze woningbouwontwikkeling leidt uiteindelijk tot meer vierkante meters openbare ruimte, die de gemeente zal gaan onderhouden. Op het moment van overdracht voldoet deze ruimte, inclusief riolering, aan de vooraf overeengekomen technische eisen. Dat is een areaaluitbreiding. Het college komt via de



begroting terug op de gevolgen van areaaluitbreidingen voor deze onderhoudsbudgetten.

4. **Handboek 2019.**

Zoals elk handboek moet ook dit handboek met enige regelmaat geactualiseerd worden. In de praktijk kunnen we met deze versie overigens prima uit te voeten, ook omdat er per project afspraken op maat gemaakt kunnen worden. Afspraken op maat zijn beargumenteerde afwijkingen van het handboek, die vooraf om goedkeuring van de gemeente vragen.

5. **Realisatie en zekerheden sociale huur-/koopwoningen collectieve woonvorm.**

Initiatiefnemer, beoogd bouwer en beoogde bewoners werken aan de plannen (zie ook antwoord op vraag 9).

Vooruitlopend op besluitvorming over het bestemmingsplan worden door hen nu ook technische ontwerptekeningen gemaakt. Een duidelijke samenwerking waarvan resultaat mag worden verwacht. Maar een borging of zekerheid was niet afgesproken.

Inmiddels hebben initiatiefnemer en gemeente daar een aanvullende afspraak op de reeds getekende anterieure overeenkomst gemaakt. Deze wordt als addendum aan die overeenkomst toegevoegd. Strekking van die afspraak is dat de initiatiefnemer de sociale woningbouw realiseert en oplevert gelijktijdig of voorafgaand aan de oplevering van de nieuw toe te voegen 11 woningen.

6. **Lotingprocedure.**

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente en de ontwikkelende partij daar nadere afspraken over maken.

7. **Waarestijging recreatiewoningen.**

Dat klopt, er zijn geen afspraken gemaakt over een verplichte afdracht. Wel is het zo dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de woningen niet meer als recreatiewoning worden beoordeeld, maar als reguliere woning. Hierdoor is er een stijging in de WOZ-waarde en daarmee ook een stijging in de jaarlijkse gemeentelijke belastingen die eigenaren moeten betalen.

8. **Antwoorden schriftelijke vragen CDA (woningbouwprogramma)**

Tijdens de commissiebehandeling werd verzocht om duidelijkheid over punt 3 en 9 van de inleidende punten van het raadsvoorstel. De 40% norm voor de sociale sector geldt niet voor de om te zetten recreatiewoningen in reguliere woonbestemmingen. Deze minimale norm geldt enkel voor de nieuw te bouwen woningen $11+15=26$ woningen. Van deze 26 woningen vallen er volgens de toelichting o het bestemmingsplan 15 binnen het sociale segment (=57,7%). Daarmee wordt aan de minimale norm voldaan.

9. **Antwoorden schriftelijke vragen VVD (collectieve woonvorm)**

Dat is nog niet definitief. Dat wordt het wel bij het aanvragen van de omgevingsvergunning, zoals opgenomen in de regels van artikel Wonen-3.

Er ligt op initiatief van de beoogde bouwer een stedenbouwkundige opzet voor de invulling van die ontwikkelmogelijkheid als collectieve woonvorm, met als kernpunten: 15 woningen in stedenbouwkundige samenhang gegroepeerd en georiënteerd, met een gezamenlijke tuin en gezamenlijk gebouw.

10. **Intern salderen stikstof.**

De inschatting op dit moment is dat dit geen effect heeft op de plannen. De uitgevoerde stikstofberekening laat zien dat ook zonder intern saldering een dermate lage maximale depositiewaarde is, dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de Natura2000-gebieden.

11. **Planning.**

Zodra het bestemmingsplan in werking treedt, is het aan initiatiefnemer om een planning te maken om tot ontwikkeling van het gebied te komen. De gemeente blijft hierover in overleg met de initiatiefnemer.



12. Kwaliteitsberekening (uitgebreid antwoord)

De berekening die op pagina 41 van de toelichting staat weergegeven en in bijlage 3 bij de toelichting komen met elkaar overeen. De berekeningen zijn ambtelijk bij de gemeente en provincie gecontroleerd en zijn correct.

De kwaliteitsberekening laat zien dat er in beginsel sprake is van een waardevermindering van het totale plan. Dit komt omdat een zeer groot areaal van het park wordt omgezet in een natuurbestemming.

De planwaarde op basis van de huidige bestemming bedraagt € 14.725.457,-. De planwaarde met de toekomstige bestemming bedraagt € 9.873.176,-.

Bij de verticale optelling van de toekomstige situatie in het rekenoverzicht, moet het bedrag van het omzetten van de 2 bestaande recreatiewoningen buiten beschouwing worden gelaten. Doordat compensatie daarvoor ook plaatsvindt onder het kopje "RvR-titels" zou je voor die 2 woningen dubbel compenseren. Dit is de "ontbrekende" €700.000,- die in de commissie Ruimte werd benoemd.

Het aangegeven bedrag geeft dus een compensatiebedrag van de waardevermindering. Die som is als volgt: $€ 10.573.176 - € 700.000 = € 9.873.176 - € 14.725.457 = € -4.852.281,-$. 20% hiervan is dan € -970.456,20.

Omdat ook compensatie vergelijkbaar aan een Ruimte voor Ruimte titel moet plaatsvinden van de toe te voegen woningen (waaronder de 2 eerder weggestreepte omzettingen), komt er uiteindelijk een waardevermeerdering uit het overzicht, namelijk $€ -970.456,20 + € 3.250.000 = € 2.279.544$.

Hoe dat gecompenseerd wordt, staat aangegeven in de tegenprestatie. Die bedraagt € 3.621.008,62. Hiermee vindt er een "over" compensatie plaats van € 1.341.464,82.

Voor de gemeente zit hier geen risico in. Dit is een investering die door de ontwikkelende partij moet worden gedaan om de waardevermeerdering te compenseren.

